Wildemann

Gemütliches Reihenmittelhaus mit zeitgemäßer Ausstattung und Garten am Fluß

VP azonosító: 25323053

VÉTELÁR: 99.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 160 m^2 • **SZOBÁK:** 8 • **FÖLDTERÜLET:** 150 m^2

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Áttekintés

VP azonosító	25323053
Hasznos lakótér	ca. 160 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1895

Vételár	99.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 25 m²
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	80.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1895

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az ingatlan

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az ingatlan

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az ingatlan

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az ingatlan

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az ingatlan

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az ingatlan

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az ingatlan

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az ingatlan

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az ingatlan

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az ingatlan

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az ingatlan

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az ingatlan

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az ingatlan

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az ingatlan

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az ingatlan

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Az elso benyomás

Angeboten wird ein harztypisches Reihenmittelhaus, das 1895 erbaut wurde und sich in einem leicht renovierungsbedürftigen, aber grundlegend solidem Zustand befindet. Das Objekt bietet eine Wohnfläche von ca. 160 m² sowie eine Grundstücksfläche von ca. 150 m². Hinzu kommt weitere Nutzfläche im Keller, Dachstuhl sowie im beheizten Anbau im Hof, der bislang als Werkstatt genutzt wurde. Durch die vorhandene Heizung und den Starkstromanschluss könnte hier z.B. eine Sauna eingebaut werden.
Das Haus besteht aus insgesamt acht Zimmern und verfügt neben der Küche über ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne im EG sowie über zwei WCs im 1. und im 2. OG. Das WC im 1. OG ist problemlos erweiterbar zu einem zweiten vollwertigen Badezimmer.
Die Immobilie eignet sich somit ideal für größere Familien oder Käufer, die ein großzügiges Raumangebot suchen. Auch eine Nutzung als Ferienhaus (für bis zu 10 Personen) wäre gut möglich.
Im Erdgeschoss befinden sich mehrere Zimmer, die vielseitig genutzt werden können, Das Badezimmer und die WCs bieten eine grundlegende Ausstattung und befinden sich in einem altersgemäßen, aber funktionstüchtigen Zustand. Eine optionale Renovierung dieser Bereiche könnte die Nutzung und den Komfort noch einmal verbessern. Hervorzuheben ist, dass die Immobilie über eine neuwertige Gasbrennwerttherme aus Baujahr 2020 verfügt.
Die Ausstattung des Hauses wird als einfach beschrieben. In den letzten Jahren wurden zwar (mit Ausname der Heizung und dem Einbau vieler neuer Kunststofffenster) keine umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Es wurden jedoch schätzungsweise in den 70er/80er Jahren sicherlich die Bäder und die Elektrik erneuert. Der solide und voll funktionstüchtige, aber renovierungsbedürftige Zustand des Hauses gibt zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Eine individuelle Renovierung kann das Haus an aktuelle Wohnstandards anpassen und das Potenzial der Immobilie vollständig ausschöpfen. Aber auch mit nur wenigen Arbeiten wäre ein Einzug durchaus denkbar.
Das Haus ist teilunterkellert und verfügt ferner über einen Dachstuhl sowie ein Lager im oberen Teil des Anbaus (oberhalb der Werkstatt), so dass ausreichend Platz vorhanden ist. Sowohl Keller als auch Dachstuhl vermitteln einen gepflegten Eindruck und sind trocken.
Das Haus steht auf einem Grundstück von ca. 150 m². Diese Grundstücksgröße bietet ausreichend Platz für einen kleinen Garten oder eine Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien nutzen lässt. Die Außenfläche gestaltet sich pflegeleicht mit viel gepflasterter Fläche. Mit etwas Überarbeitung kann aber auch ein schöner kleiner

Garten als Wohlfühloase angelegt werden, ganz nach den individuellen Vorstellungen der neuen Eigentümer.

Das Grundstück grenzt an der Gartenseite unmittelbar an die vorbeifließende Innerste . Das leichte Plätzschen und das Rauschen des Flusses verleihen dem Garten Frische und etwas Romantik.
Das Objekt stellt eine interessante Möglichkeit sowohl für Käufer dar, die mit wenigen Handgriffen und kostensparend ein neues Eigenheim beziehen möchten, als auch für Käufer, die in die Renovierung eines Hauses investieren möchten, um es ganz nach dem eigenen Geschmack zu gestalten, sei es als Dauerwohnsitz, als Ferienhaus oder für die Vermietung. Durch die umfangreiche Wohnfläche und die zahlreichen Zimmer bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenskonzepte.
Die zentrale Lage des Hauses im Ortskern ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und In unmittelbarer Nähe befinden sich Restaurants, ein Lebensmittelgeschäft sowie die Touristeninformation. Zahlreiche Wanderwege starten quasi vor der Haustür.
Kontaktieren Sie uns, um einen persönlichen Termin zu vereinbaren.

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Részletes felszereltség

- Lage im Ortszentrum vom "Klein Tirol im Oberharz"
- direkt an der Innerste gelegen
- viel Wohnraum (160 qm)
- Harzer Doppeldach
- gemütlicher Innenhof mit Blick auf die Berge, direkt am Bach
- Gas-Brennwerttechnik aus 2020
- Elektrik teilweise erneuert
- Kunststofffenster

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Minden a helyszínrol

Lage
Wildemann, ein malerischer Ort im Oberharz, bietet eine einzigartige Kombination aus Naturidylle und historischer Bergbaukultur. Eingebettet in das wunderschöne Innerstetal, ist Wildemann von dichten Wäldern und grünen Hügeln umgeben, die zu jeder Jahreszeit ihren besonderen Charme entfalten. Die kleine Ortschaft mit knapp 900 Einwohnern strahlt Ruhe und Beschaulichkeit aus, ideal für Naturliebhaber, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten. Durch die Nähe zu Clausthal-Zellerfeld und Goslar sind alle wichtigen Versorgungseinrichtungen dennoch gut erreichbar.

Verkehrsanbindung
Trotz der abgeschiedenen Lage im Harz ist Wildemann gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraßen B241 und B242 erreicht man in kurzer Zeit die nächstgelegenen Städte wie Goslar (ca. 20 km) und Clausthal-

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 80.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com